



STADT NEUENBURG AM RHEIN

Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein für das Gebiet
"Neue Ortsmitte"

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich und die Art der Baugebiete ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 2

Ausnahmen und Befreiungen

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

§ 3

Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Baumassenzahl und der Geschoßzahl. Die jeweilige Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen des Bebauungsplans, in welchem die entsprechenden Planzeichen eingetragen sind.

Für die Grundstücke Lgb. Nr. 4061, 4062, 4063 u. 4063/1 entlang der Rebstraße gilt § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. In diesem Bereich sind ausnahmsweise anrechenbare Dachgeschosse zulässig, wenn sich dies auf Grund der Dachneigung ergibt. In diesem Bereich sind nur Doppelhäuser zulässig. Für diesen Bereich entlang der Rebstraße ist das Planzeichen 3.3. (Baulinie) als zwingende Festsetzung eingetragen. Für die Flurstücke Lgb. Nr. 4044, 4045 (Pfarrer-Christen-Straße), 4054, 4055 und 4056 (Dekan-Martin-Straße) sind höhere Werte als sie nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO zulässig wären, festgesetzt worden. Die jeweiligen Festsetzungen sind im Plan eingetragen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Plan eintrag durch Baulinien und Baugrenzen unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenz- und Fensterabstände nach der Landesbauordnung. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf gilt, soweit Baugrenzen nicht festgesetzt sind, die gesamte Grundstücksfläche als überbaubar. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstände sind zu beachten.

III. Stellung und Höhe der baulichen Anlagen

§ 6

Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im Plan zwingend eingetragen.

§ 7

Höhenlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über der Geländefläche (Hinterkante Gehweg) höchstens 60 cm betragen.

IV. Baugestaltung

§ 8

Garagen und Einstellplätze

- 1) Garagen können in der überbaubaren Fläche allgemein und außerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte als Ausnahme zugelassen werden:
 - a) städtebaulich-gestalterische Gesichtspunkte
(z.B. einheitliches Straßenbild)
 - b) verkehrliche Gesichtspunkte
(z.B. Stauraum, Sichtflächen, verkehrsgünstige Zufahrt)
 - c) gesundheitlich-nachbarliche Gesichtspunkte
(z.B. Schutz vor Lärm, ruhige Wohn- und Gartenbereiche)
- 2) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m vorzusehen.
- 3) Bei Mehrfam.-Häusern können anstelle von Garagen zunächst Stellplätze angelegt werden.
- 4) Im Bereich der rückwärtigen Bebauung der Grundstücke, die durch Geh- und Fahrrechte erschlossen sind, müssen auf den Grundstücken Wendemöglichkeiten für die Kraftfahrzeuge geschaffen werden, damit ein Zurückstoßen auf die Straße vermieden wird. Entsprechende Nachweise sind zu führen.

§ 9

Dachform / Dachneigung

Zulässig sind Giebel- und Walmdächer. Die zulässigen Dachneigungen sind im Plan eingetragen. Im gesamten Plangebiet sind Dachgaupen zulässig.

§ 10

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 80 cm erreichen. Zäune aus Stacheldraht sind unzulässig. Von Straßen ohne Gehwege muß bei festen Zäunen, massiven Mauern oder Sockeln ein Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord eingehalten werden.

Sockel und Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

§ 11

Grundstücksgestaltung

- 1) Die Flächen zwischen Fahrbahnbegrenzungslinie und Haus sind als Grünflächen bzw. Ziergärten anzulegen. Einfahrten und Wege sind zu befestigen.
- 2) Jegliche beabsichtigte Auffüllung oder Abtragung gegenüber dem bisherigen Gelände ist im Baugenehmigungsverfahren mit ausreichenden Unterlagen einzureichen.

§ 12

Grundstückszufahrten

Für die Anlage von unmittelbaren oder mittelbaren Zufahrten von Anliegergrundstücken zur Landesstraße gelten folgende Bestimmungen:

- a) In der Zufahrt zur Landesstraße sind die Sichtfelder der Anfahrtsichtweite von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße und des Zufahrtsweges hinausragen.
Diese Festlegung gilt auch für die Einfriedigung und für Stellplätze.
Die Mindestabmessungen dieser Sichtdreiecke müssen betragen:
Tiefe = 3,00 m (gemessen ab äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße)
Länge = 85 m
beide gemessen in den Fahrbahnmitten.
- b) Stellplätze mit unmittelbaren Einzelausfahrten senkrecht zur Fahrbahn der Landesstraße dürfen nicht angeordnet werden. Für Stellplätze und Garagenausfahrten ist ein ausreichender Wendeplatz auf dem Grundstück so anzuordnen, daß die Wendemanöver bei Ausfahrt aus den Stellplätzen und Garagen zügig und das Einbiegen mit Fahrzeugen vom Grundstück in die Landesstraße jederzeit in Vorwärtsrichtung erfolgen können.
- c) Die Zufahrt muß in ihrer Öffnungsbreite gebündelt sein. Außerhalb der Zufahrt ist das Grundstück lückenlos und wirksam durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen die Landesstraße abzugrenzen.

T O I M H E N B E
A N F O R D E R U N G
N R . 1 3 1 1 8 2

§ 13
Sichtfelder

Die Sichtfelder längs der Landesstraße sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkanten der Straßen hinausragen.

§ 14
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeder Bebauung sowie Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

§ 15
Nebenanlagen

Zulässig sind ebenerdige bauliche Anlagen wie Schwimmbäder oder Spielplätze auf der gesamten Grundstücksfläche. Sonstige Nebenanlagen, außer Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Neuenburg am Rhein, den 15. Februar 1982



U. Schweinlin
Schweinlin
Bürgermeister

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom 17. SEP. 1984



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

